



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 29 maja 2024 r.

Poz. 3998

### UCHWAŁA NR II/11/2024 RADY GMINY LUBOMIA

z dnia 21 maja 2024 r.

#### w sprawie przyjęcia „Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2024-2030”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy Lubomia uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjąć „Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2024-2030” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Wójtowi Gminy Lubomia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Lubomia

**Maria Franciczek**

Załącznik do uchwały Nr II/11/2024  
Rady Gminy Lubomia  
z dnia 21 maja 2024 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBOMIA NA LATA 2024-2030

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2024-2030 zwanym w dalszej treści „Programem” ma za zadanie stworzyć podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubomia oraz ustalić strategię działania władz samorządowych w zakresie polityki mieszkaniowej, która winna tworzyć warunki do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubomia na lata 2024-2030 opracowany jest na siedem lat i obejmuje poniżej wymienione elementy, a mianowicie:

### I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2024-2030 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

Rok	Ogółem ilość mieszkań	Ilość mieszkań czynszowych	Ilość mieszkań socjalnych
2024	31	31	1
2025	30	30	1
2026	30	30	1
2027	30	30	1
2028	30	30	1
2029	30	30	1
2030	30	30	1

W latach 2024-2030 ogólna liczba mieszkań należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Lubomia będzie się przedstawiać następująco:

1. Lubomia – 16 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 3 budynkach Komunalnych, w tym 1 lokal socjalny.
2. Syrynia – 5 lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w 1 budynku komunalnym.
3. Pszów – 3 lokale mieszkalne, zlokalizowane w 1 budynku. W roku 2024 planuje się sprzedaż 1 lokalu. Od 2025 r. pozostaną 2 lokale mieszkalne.
4. Nieboczowy – 7 lokali komunalnych, zlokalizowanych w 2 budynkach.

Ogólna analiza potrzeb remontowych lokali zasobu Gminy Lubomia sporządzona została na podstawie dokonanych w ostatnich latach przeglądów technicznych. Analiza ta wskazuje na wykonywanie bieżących napraw lokali. Stan techniczny lokali jest dobry.

### WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Lokalizacja budynku adres	Ilość kompletów mieszkalnych	Wyposażenie w instalacje	Stan techniczny
1.	Lubomia ul. Nepomucena 55-83	15	Wod.-kan., centralne ogrzewanie	dobry
2.	Lubomia ul. Szkolna 1a	1	Wod.-kan., centralne ogrzewanie	dobry
3.	Nieboczowy ul. J. Kochanowskiego 11-23	7	Wod.-kan., centralne ogrzewanie	dobry
4.	Syrynia	5	Wod.-kan., centralne ogrzewanie.	dobry

	ul. Powstańców 26			
5.	Pszów Oś. T. Kościuszki 5-7	3	Wod.-kan., centralne ogrzewanie, centralnie ciepła woda	dobry

## II. Plan remontów i modernizacji łączący się ze stanem technicznym budynków i lokali jest następujący:

Zakres prac uzależniony jest od możliwości finansowych Gminy Lubomia, czyli od uzyskanych dochodów z tytułu wpłat za czynsz najmu, wpłacany przez najemców lokali.

W latach 2024-2030 planowana jest stopniowa realizacja zadań w każdym roku – zależna od posiadanych środków finansowych – bieżąca eksploatacja lokali.

### Plan remontów i bieżących napraw zasobów mieszkaniowych Gminy na lata 2024-2030

Zasoby mieszkaniowe	2024 rok	2025 rok	2026 rok	2027 rok	2028 rok	2029 rok	2030 rok
2 budynki w Lubomi ul. Nepomucena	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 25 tys. zł)
Lubomia ul. Szkolna 1a	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 1 tys. zł)
Niebozowy, Ul. J. Kochanowskiego 11-23	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)
Syrynia ul. Powstańców 26	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalizacja (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokali (wydatki bieżące 5 tys. zł)	Bieżąca eksploatacja lokalu (wydatki bieżące 5 tys. zł)
Pszów Oś. T. Kościuszki 5-7	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)	Koszty zarządu nieruchomością wspólną (12 tys. zł)

## III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2024-2030.

Na gminny zasób mieszkaniowy składa się 31 mieszkań.

Planowana sprzedaż lokali na poszczególne lata przedstawia się następująco:

Ø 2024 r. planuje się sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego w Pszowie, Oś. T. Kościuszki 7/2.

Ø 2025 r. nie planuje się sprzedaży,

Ø 2026 r. nie planuje się sprzedaży,

Ø 2027 r. nie planuje się sprzedaży,

Ø 2028 r. nie planuje się sprzedaży,

Ø 2029 r. nie planuje się sprzedaży.

Ø 2030 r. nie planuje się sprzedaży,

## IV. Zasady polityki czynszowej.

1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

a) za lokale mieszkalne,

- b) za lokale zamienne,
- c) za lokale socjalne.

2. Czynsz obejmuje: koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną na klatce schodowej.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją mieszkania tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

1) Ustala się następujące czynniki obniżające stawki czynszu:

- lokal bez centralnego ogrzewania o 10%
- lokal bez łazienki lub w.c. o 10%
- lokal bez urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych o 10%
- lokal bez kuchni o 5%
- kuchnia bez bezpośredniego oświetlenia naturalnego o 5%

5. Ustala się następujące czynniki podwyższające stawki czynszu:

- 1) lokal z instalacją ciepłej wody (zewnątrzną) o 5%
- 2) lokal z siecią ciepłowniczą (zewnątrzną) o 10%
- 3) lokal z instalacją gazową c.o. o 30%
- 4) lokale wybudowane po 1.01.2015 r. o 45%

6. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.

7. Czynsz za lokale mieszkalne i zamienne opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Lubomia w drodze zarządzenia.

9. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

11. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z postanowieniami pkt 4.

12. W przypadku podnajęcia całego lub części lokalu, dokonanego za pisemną zgodą wynajmującego, wysokość czynszu podwyższa się o 30%.

13. Czynsz najmu płacony jest z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na wskazany przez wynajmującego rachunek.

## **V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubomia w latach 2017-2022.**

1. Ustala się następujące podstawowe i strategiczne zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- należy utrzymać, a tam gdzie zachodzi konieczność, poprawić stan techniczny lokali mieszkalnych i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

- mieszkania wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom lub w drodze przetargu.

2. Lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy zarządza bezpośrednio Wójt Gminy. W latach 2024-2030 nie przewiduje się zmiany w zakresie i sposobie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

#### **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2030.**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach wieloletniego Programu będą dochody własne gminy.

#### **VII. Wysokość wydatków w latach 2024-2030 z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomością wspólną, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

Obecnie budynki należące do mieszkaniowego zasobu gminy są w dobrym stanie i nie wymagają gruntownych remontów.

Nie planuje się też przeprowadzania w latach 2024-2030 modernizacji lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego

Plan wydatków z podziałem na lata (w tys. zł)

Lata	Koszty zarządu nieruchomością wspólną	Wydatki bieżące	Koszty remontów
2024	12	36	-
2025	12	36	-
2026	12	36	-
2024	12	36	-
2028	12	36	-
2029	12	36	-
2030	12	36	-

#### **VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**

1. Gmina nie przewiduje budowy nowych mieszkań w najbliższym czasie.
1. Gmina nie przewiduje zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Gmina nie przewiduje kapitalnych remontów lokali, z którymi wiąże się konieczność przydzielenia lokalu zamiennego na czas remontu.
3. Gmina planuje sprzedaż lokalu w Pszowie. Lokal ten są zlokalizowany poza terenem Gminy Lubomia, co sprawia trudności w administrowaniu nim.
4. Planuje się umożliwienie wykupu mieszkań przez najemców, którzy już wyrazili chęć kupna wynajmowanego lokalu mieszkalnego zgodnie z wyceną danego mieszkania dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego.